

# BESCHLUSSVORLAGE



Vorlagen Nr: 60/1329/2022

Verantwortung: Guthmann, Joachim

## Beratung und Beschlussfassung über den Planentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Ettlinger Straße" in Karlsbad-Langensteinbach

a) Fassen des Billigungsbeschlusses

b) Beauftragung der Verwaltung mit der Durchführung der Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Beratungsfolge dieser Vorlage/Nr.	am	Öffentlichkeitsstatus	Ergebnis
Gemeinderat	27.07.2022	öffentlich	Entscheidung

### Antrag an den Gemeinderat:

Der Gemeinderat wolle den Planentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ettlinger Straße“ billigen und die Verwaltung mit der Durchführung der Bürgerbeteiligung sowie der Beteiligung Träger öffentlicher Belange beauftragen.

### Finanzielle Auswirkungen:

ja <input type="checkbox"/> (dann bitte Tabelle ausfüllen) nein <input type="checkbox"/> (dann keine weiteren Eintragungen)			
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch kommunalen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgerträge und Folgeeinsparungen)
Haushaltsmittel stehen wie folgt zur Verfügung: (Invest.-Nr., Sachkonto, Produkt, Kostenstelle eintragen)			
Agenda	nein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>	Handlungsfeld:	
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	nein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>	Durchgeführt am	

### Vermerk der Verwaltung:

Abstimmung	Ja:	Nein:	Enthaltung:
Sonstiges:			

### **Sachverhalt:**

Der Bebauungsplan Ettlinger Straße, in Kraft seit dem 24.11.1993, setzt für die Flächen der ehemaligen Firma Paradigma Gewerbegebiet und für den Bereich der Passivhäuser Mischgebiet fest. Das Gelände ist topographisch gesehen sehr indifferent. Insbesondere der Baubereich im Nordwesten, der durch eine „zu erhaltende Grünfläche“ deutlich vom restlichen Gewerbegebiet abgesetzt ist, liegt mit einem Höhenversatz von mindestens ca. 5 m höher als das übrige Gelände und somit ungefähr auf dem Niveau des Plangebiets „Schaftrieb“. Zum damaligen Zeitpunkt sollte die Erschließung über eine Seilbahn erfolgen, denn die Fläche konnte aufgrund der Höhendifferenz nicht anders verkehrlich erschlossen werden.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Fläche aufgrund der topographischen und örtlichen Verhältnisse eher dem im Osten angrenzenden Mischgebiet (bestehende Passivhäuser) bzw. dem angrenzenden Baugebiet Schaftrieb (Allgemeines Wohngebiet) zuzuordnen. Eine gewerbliche Nutzung des bisher unbebauten Grundstücksteils ist seitens der Eigentümer bisher nicht erfolgt.

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, diesen Bereich - auch in Abstufung zum geplanten Baugebiet Schaftrieb - als Mischgebiet festzusetzen und somit aus planungsrechtlicher Sicht einen Übergang der unterschiedlichen Nutzungen zu gewährleisten. Die Erschließung kann künftig über das Neubaugebiet Schaftrieb erfolgen. Eine entsprechende Kostenbeteiligung des Eigentümers am Erschließungsaufwand „Schaftrieb“ wurde vertraglich vereinbart. Insofern soll die auf der nordwestlichen Teilfläche enthaltene Nutzungsziffer, lediglich in Bezug auf die Nutzungsart, von Gewerbegebiet (GE) in Mischgebiet (MI) geändert werden. Die bereits im Osten des Bebauungsplans Ettlinger Straße geltende Festsetzungen für ein Mischgebiet (Passivhäuser) wird auf den hier vorliegenden zu ändernden Teil des Bebauungsplans übertragen.

Der Gemeinderat hatte in seiner Sitzung am 30.01.2019 den Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gefasst. Dieser wurde im Amtsblatt Nr. 6/2019 am 07.02.2019 öffentlich bekannt gemacht. Die Planänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt. Da dieses Verfahren in direkter Verbindung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Schaftrieb steht, wurden die Verfahrensschritte beider Verfahren seither parallel bearbeitet.

Als nächster Schritt steht die Billigung des Planentwurfes und der Offenlagebeschluss durch den Gemeinderat an.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt hat diesen Tagesordnungspunkt in seiner Sitzung am 20.07.2022 diskutiert und vorbereitet. Über das Ergebnis wird in der Sitzung berichtet.

Jens Timm  
Bürgermeister

### **Anlagenverzeichnis:**

- Satzungsentwurf
- Begründung